TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 457/2024/DS-ST
Ngày: 27-8-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Rành

2. Bà VõThị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Loan - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Tú – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 340/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 242/2024/QĐST-DS ngày 01/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X

Trụ sở: Tầng 8, Văn phòng L8-01+16 Tòa nhà V, số 72 đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Hải Đ, sinh năm 1988; ông Vũ Công V, sinh năm 1994 (Giấy ủy quyền số: 93/2023/ EIB/UQ-CTHĐQT ngày 21/02/2024 của Ngân hàng TMCP X).

Cùng địa chỉ: Số 36-38 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Cao Thị Hồng N, sinh năm 1988

Địa chỉ: G17 đường số 3A, khu tái định cư 4,6 ha, tổ 25, khu phố 4, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Bạch L, 1961 và ông Khiếu Xuân H, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Số 75 đường DH 411, thị trấn T, huyện B, tỉnh B.

(ông Vũ Hải Đ có mặt tại phiên tòa, ông Vũ Công V, bà Cao Thị Hồng N, bà Lê Thị Bạch L và ông Khiếu Xuân H vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/10/2023 của Ngân hàng TMCP X và quá trình giải quyết vụ án ông Vũ Hải Đ là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/12/2020, bà Cao Thị Hồng N đã ký với Ngân hàng TMCP X Hợp đồng tín dụng số: 2212-LAV-200106097 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu) đồng; mục đích vay: Hoàn trả tiền mua bất động sản tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B; thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/12/2040. Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là 6.250.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 01/01/2021, kỳ trả nợ gốc cuối cùng là ngày 01/12/2040. Kỳ hạn trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 01. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 01/01/2021, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 01/12/2040. Lãi suất vay trong hạn: 10,99%/năm (lãi suất cho vay là 10,99%/năm được cố định trong 12 tháng đầu tiên, từ năm thứ 02 trở đi sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 24 tháng (lãi cuối kỳ) + 4%/năm). Lãi suất quá hạn (lãi suất trên nợ gốc quá hạn chưa trả): 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi (lãi suất trên số tiền lãi chậm trả): 10%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất diện tích 79,3m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26; địa chỉ thửa đất: Thị trấn T, huyện B, tỉnh B (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 784473, số vào sổ cấp GCN: CS03229 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/02/2019, cập nhật biến động ngày 17/11/2020) theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 277/2020/EIB-SG/TCTS lập ngày 28/11/2020 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh B; số công chứng: 2296; quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 30/11/2020.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP X đã giải ngân cho bà Cao Thị Hồng N nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng, theo Khế ước nhận nợ số: 2212-LDS-200000283 ngày 01/12/2020.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà Cao Thị Hồng N đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP X tích lũy tổng cộng số tiền 797.097.597 đồng gồm nợ gốc: 268.750.000 đồng và nợ lãi: 528.347.597 đồng, sau đó thì ngưng không thanh toán gốc, lãi đúng theo thoả thuận trong hợp đồng. Ngân hàng TMCP X đã nhiều lần làm việc, thông báo yêu cầu trả nợ nhưng bà Ngọc vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X. Bà Cao Thị Hồng N đã để khoản nợ quá hạn từ ngày 01/06/2023.

Do bà Cao Thị Hồng N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín

dụng và Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, nên Ngân hàng TMCP X yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Cao Thị Hồng N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 27/8/2024 là 1.343.717.849 đồng (trong đó nợ gốc 1.231.250.000 đồng, nợ lãi trong hạn 105.354.971 đồng, nợ lãi quá hạn 1.473.827 đồng, nợ lãi chậm trả 5.639.051 đồng). Trả ngay khi bản án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 28/8/2024 cho đến khi bà Ngọc trả xong nợ cho Ngân hàng TMCP X theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên.

Trường hợp bà Cao Thị Hồng N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP X thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 277/2020/EIB-SG/TCTS lập ngày 28/11/2020 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh B; số công chứng: 2296; quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 30/11/2020 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Cao Thị Hồng N tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X cho đến khi trả xong nợ.

Đối với bị đơn là bà Cao Thị Hồng N*:* Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2), nhưng bà Cao Thị Hồng N vẫn không có mặt theo giấy triệu tập, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và bà N cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Bạch L và ông Khiếu Xuân H trình bày: Bà và ông H là người đang trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà có địa chỉ tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26, nay là số nhà 75 đường ĐH 411 thị trấn T, huyện B, tỉnh B. Bà và ông H đang thuê căn nhà này để ở từ năm 2021 đến nay, chủ nhà là bà Cao Thị Hồng N. Việc Ngân hàng TMCP X khởi kiện bà N thì bà và ông H không biết, không liên quan và không có yêu cầu gì, nên đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa hôm nay:

* Ông Vũ Hải Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Cao Thị Hồng N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 27/8/2024 là 1.343.717.849 đồng (trong đó nợ gốc 1.231.250.000 đồng, nợ lãi trong hạn 105.354.971 đồng, nợ lãi quá hạn 1.473.827 đồng, nợ lãi chậm trả 5.639.051 đồng), thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 28/8/2024 cho đến khi bà N thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP X theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên.

Trường hợp bà Cao Thị Hồng N không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ

không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP X thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 277/2020/EIB-SG/TCTS lập ngày 28/11/2020 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh B; số công chứng: 2296; quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 30/11/2020 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Cao Thị Hồng N tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X cho đến khi trả xong nợ.

* Bị đơn bà Cao Thị Hồng N đã được Toà án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa (lần 2) nhưng vắng mặt không lý do.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Bạch L và ông Khiếu Xuân H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho các đương sự đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn vi phạm quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị Hồng N phải trả các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ như đã nêu trên. Xét đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng, bị đơn có địa chỉ cư trú tại Quận 7, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Cao Thị Hồng N vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Thị Bạch L và ông Khiếu Xuân H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X về việc buộc bà Cao Thị Hồng N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X toàn bộ nợ gốc và nợ lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 27/8/2024 là 1.343.717.849 đồng (trong đó nợ gốc 1.231.250.000 đồng, nợ lãi trong hạn 105.354.971 đồng, nợ lãi quá hạn 1.473.827 đồng, nợ lãi chậm trả 5.639.051 đồng). Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 28/8/2024 cho đến khi bà Cao Thị Hồng N thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP X theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 2212-LAV-200106097 ký ngày 01/12/2020; Khế ước nhận nợ số: 2212-LDS-200000283 ngày 01/12/2020 đã có đủ cơ sở xác định bà Cao Thị Hồng N có vay của Ngân hàng TMCP X với mục đích hoàn trả tiền mua bất động sản trả tiền mua bất động sản và đã nhận đủ số tiền vay 1.500.000.000 đồng. Về lãi suất: Tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng và tại mục 6 Khế ước nhận nợ, các bên đã thỏa thuận về lãi suất phù hợp quy định Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[3.1.2] Căn cứ bảng chiết tính lãi vay khách hàng Cao Thị Hồng N của Hợp đồng tín dụng số: 2212-LAV-200106097 ký ngày 01/12/2020; Khế ước nhận nợ số: 2212-LDS-200000283 ngày 01/12/2020 thì tính đến hết ngày 27/8/2024, bà Ngọc còn nợ Ngân hàng TMCP X tổng số tiền là 1.343.717.849 đồng (trong đó nợ gốc 1.231.250.000 đồng, nợ lãi trong hạn 105.354.971 đồng, nợ lãi quá hạn 1.473.827 đồng, nợ lãi chậm trả 5.639.051 đồng), nên yêu cầu của Ngân hàng TMCP X về việc buộc bà Cao Thị Hồng N phải thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi như đã nêu trên là có căn cứ, được chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 277/2020/ EIB-SG/TCTS lập ngày 28/11/2020 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh B; số công chứng: 2296; quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 30/11/2020 thì yêu cầu của Ngân hàng TMCP X về xử lý tài sản thế chấp là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự 2015, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X được chấp nhận toàn bộ, nên bà Cao Thị Hồng N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 52.311.535 (năm mươi hai triệu ba trăm mười một ngàn năm trăm ba mươi lăm) đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Cao Thị Hồng N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 10.000.000 (mười triệu) đồng. Do Ngân hàng TMCP X đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên bà N phải nộp số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Thị Bạch L và ông Khiếu Xuân H không ý kiến hoặc yêu cầu gì liên quan đến tài sản thế chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có tranh chấp với bà Cao Thị Hồng N thì có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, Điều 323, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP X.

1.1. Buộc bà Cao Thị Hồng N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến hết ngày 27/8/2024 là 1.343.717.849

(một tỷ ba trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm mười bảy ngàn tám trăm bốn mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc 1.231.250.000 đồng, nợ lãi trong hạn 105.354.971 đồng, nợ lãi quá hạn 1.473.827 đồng, nợ lãi chậm trả 5.639.051 đồng. Các bên đương sự thi hành bản án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 28/8/2024 cho đến khi thi hành án xong, bà Cao Thị Hồng N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2212-LAV-200106097 ký ngày 01/12/2020 và Khế ước nhận nợ số: 2212-LDS-200000283 ký ngày 01/12/2020.

1.2. Ngay khi bà Cao Thị Hồng N thanh toán dứt nợ thì Ngân hàng TMCP X có nghĩa vụ giải chấp, trả lại cho bà Cao Thị Hồng N bản chính các giấy tờ kèm theo, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 277/2020/EIB-SG/TCTS lập ngày 28/11/2020 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh B; số công chứng: 2296; quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 30/11/2020.

1.3. Trường hợp bà Cao Thị Hồng N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP X, thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của bà Cao Thị Hồng N là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26; địa chỉ: Thị trấn T, huyện B, tỉnh B (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữa nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CM 784473, số vào sổ cấp GCN: CS03229 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/02/2019, cập nhật biến động ngày 17/11/2020) theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 277/2020/EIB-SG/TCTS lập ngày 28/11/2020 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh B; số công chứng: 2296; quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 30/11/2020 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X.

1.4. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm của bà Cao Thị Hồng N để thanh toán các khoản nợ phải trả cho Ngân hàng TMCP X, phần còn dư sẽ được trả lại cho bà Cao Thị Hồng N.

1.5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm của bà Cao Thị Hồng N vẫn không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X thì bà Cao Thị Hồng N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP X theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Về án phí: Bà Cao Thị Hồng N chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.311.535 (năm mươi hai triệu ba trăm mười một ngàn năm trăm ba mươi lăm) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.739.832 (hai mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi chín ngàn tám trăm ba mươi hai) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0038000

ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Cao Thị Hồng N chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng. Do Ngân hàng TMCP X đã nộp 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu số: 68 ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, nên bà Cao Thị Hồng N phải nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP. (Thúy Loan)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Thạnh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA